

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 廣州富力地產股份有限公司

## GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.\*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2777)

### 二零二零年年度業績公告

#### 財務摘要

- 權益協議銷售額穩定在人民幣1,387.9億元
- 已確認入賬的營業額及毛利分別為人民幣858.9億元及人民幣203.9億元
- 儘管經營情況充滿挑戰，純利仍達到人民幣91.5億元
- 權益土地儲備面積為5,190萬平方米
- 財務狀況改善，債務大幅減少人民幣374.1億元
- 資金充裕—持有現金人民幣399.5億元
- 每股盈利為人民幣2.53元
- 建議派發末期股息每股人民幣0.62元—連同中期股息，全年股息每股人民幣1.00元

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」或「富力」)的董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合業績。年度業績已由本公司的審核委員會審閱。

## 主席報告

回顧二零二零年，全球經濟以及各地民生均受到新型冠狀病毒（「新冠肺炎疫情」）的影響。二零二零年，世界各地耗費大量時間了解新冠肺炎疫情、預防感染以及防止疫情進一步在全球擴散。新冠肺炎疫情對健康構成的毀滅性影響顯而易見，但其對企業及不同行業造成較長期的直接及間接影響在未來一段長時間才會浮現，如導致大型企業長時間停業以及改變公司業務模式。為防止疫情迅速傳播，中國政府作出果斷決定，立即實行了防疫措施，並迅速頒佈規定、實施前所未有的旅遊限制以及動員國家最頂級的醫療資源應對新冠肺炎疫情，以確保不會錯失了解和應對病毒的黃金時間。經過不斷的數據搜集及研究，數月後，中國的生活才得以「新常態」繼續進行。由於政府果斷採取行動，商業活動得以快速恢復運作、本地旅遊得以解除限制，人們可在佩戴口罩的情況下進行社交活動。相比之下，全球其他國家在二零二零年多月來仍在竭力減輕疫情在全球擴散所帶來的沉重打擊。事後看來，若非中國政府果斷採取行動，中國的經濟復甦不會如此迅速，受到的打擊也不會降到如此低。

二零二零年，新冠肺炎疫情帶來的挑戰加上境內房地產調控政策趨嚴，使中國房地產行業可動用的流動資金大幅削減，行業面對嚴峻的營商環境。面對經濟不確定性及國內生產總值增長放緩的預期，中國政府開始推出指引，減少企業過份依賴借貸及債務融資，例如引入債務監測指標（即所謂「三條紅線」）。三條紅線是通過有針對性的相關財務指標測試衡量一個實體的財務風險，並通過分類，決定該實體額外舉債空間，可以說，該政策已直接影響房地產企業在二零二零年的整體營運策略。一般而言，大部分房地產企業已將它們的重點調整至更為務實的融資計劃，它們繼續改善資產負債表，在滿足三條紅線的同時，更高效地分配可用資金。

## 三條紅線

首先，雖然政府並未公佈企業需何時遵循三條紅線政策的官方時間表，但發展商已調整其融資計劃以獲得最大的融資彈性。三條紅線要求測試基於財務報表的財務指標以衡量短期流動資金及整體負債規模。三個財務測試為1)扣除預收賬款(合同負債)的資產負債率不得大於70%；2)淨負債率不得超過100%；及3)現金短債比需大於1.0倍。如房地產企業通過所有財務測試，會被分類為綠色類別；違反一項，會被分類為黃色類別；違反兩項，會被分類為橙色類別；及最後違反三項，則會被分類為紅色類別。被分類為綠色類別的好處是可額外增加公司總有息負債水平15%，惟該額外舉債能力會隨著企業續漸由綠色類別下降至紅色類別而相應下降。長遠而言，該政策是讓財務指標越好的公司越容易取得債務融資，而未達標的公司則需集中改善其信貸狀況。

在近年國家控負債、降桿杆的整體政策環境下，本集團於二零二零年積極削減債務，使整體信貸狀況顯著改善。二零二零年，本集團透過合理的購地策略、戰略性的資產出售、集團層面的股份增發等措施，削減債務共人民幣374億元。削減或再融資的債務包括境內債券人民幣236億元、信託及境內銀行貸款人民幣119億元和離岸債券及離岸貸款人民幣19億元。本集團於二零二零年的其中一項重大融資活動為完成發行新H股補充權益資本，按發行價每股9.82港元發行2.57億股的H股新股，募集資金總額為25.24億港元。經削減大量債務及補充權益資本後，本集團的淨資產負債比率由二零一九年底的199%減少至130%。隨著更多有關三條紅線實施詳情的資料出台，本集團預期二零二一年的信貸狀況可進一步改善。除淨資產負債比率減少外，由於削減的債務很大部分屬短期性質，故整體債務減少可帶動扣除預收賬款(合同負債)的資產負債率及現金短債比有所改善。不論是否有三條紅線政策，本集團已將重點放於加強管理資產負債表及改善長期財務彈性。

## 經營現金流量回復正數

由於市場狀況仍然不穩，本集團透過促銷售、去庫存、抓回款、控支出等綜合措施，使經營現金流量回復正數。與二零一九年的負經營現金流量相比，二零二零年的經營現金流量為正數。經營現金流量回復正數為近期到期債務提供了即時的現金流並增加可用流動資金。為加速協議銷售轉換成即時流動資金，本集團採納了彈性銷售策略以應付年內不同的市場情況，包括平均售價(「均價」)優惠、大宗購買折扣、與第三方銷售代理的策略性合作及實施銷售獎勵計劃等措施，有效加快已售物業的現金回款速度。整體而言，與二零一九年低於70%的協議銷售現金回款率相比，二零二零年的協議銷售現金回款率達78%。現金回款的改善為本集團提供更多的流動資金，並加快了去槓桿的速度。

## 加快資產出售產生大量流動資金及實際收益

多年來本集團累積重大價值的項目及資產，包括土地儲備、在建物業或投資物業。該等資產有望為本集團提供重大回報或以租金收入的形式提供持續穩定的現金流量。二零二零年，本集團將非核心資產或可用作招來策略性合作伙伴的潛在項目進行重組，以產生即時流動現金。

當中，城市更新項目是本集團實現高回報及提供流動資金的最佳項目。本集團過往已累積大量具有高轉換潛力的城市更新項目組合，這是取得價值被低估、具高上升潛力土地儲備的重要途徑。截至今日，本集團於舊村及城市更新地區取得土地儲備建築面積超過4,000萬平方米，均具有重大市場價值。未來，本集團預期結轉大規模的建築面積為土地儲備以供日後發展具潛在收益的項目。然而，這需要投放大量的時間和資金。二零二零年，本集團與不同的策略性投資者及金融投資者達成策略性合作以共同投資及開發在中國的項目。在二零二零年第四季，本集團出售若干項目的部分權益，變現約人民幣40億元。策略性合作為本集團提供即時資金，亦在釋放該等項目的價值後，仍然保持項目的控制權及上升潛力，同時減少本集團未來的資金需求。對於有大量資金投入的現有及未來項目，本集團將尋求達成更多策略性合作，在繼續發展該等項目的情況下降低資金需求。

## 由於資產質素及內在價值優良，向黑石出售空港物流園的標誌性交易具有特殊意義

為加快再融資計劃及籌集流動資金，本集團啟動其於廣州的物流資產出售計劃，向潛在買家出售該資產。物流園地處廣州，經營歷史悠久，並已鎖定園區的未來發展權，造就其獨特性。位於中國廣州市花都區花東鎮的廣州富力國際空港綜合物流園，佔地1,470畝，計劃總建築面積為超過1,200,000平方米。目前落成的高標準倉庫、廠房及冷庫的可出租面積共約889,820平方米，配套設施亦已落成。未開發的倉庫淨用地面積約210畝。

最初的討論於二零二零年上半年展開，然而，面對市場的重重挑戰，加上本集團內部對估值的期望，本集團認為從有關各方中識別出有誠意的買家對實現目標而言屬至關重要。經過與若干有關各方的長時間協同討論，最後簽訂協議，由黑石關聯的基金以市場估值人民幣63億元購買整個資產的70%權益。確定的估值高於本集團的投資成本，並實現了大額盈利。該交易結構亦頗為特殊，並需要成立一個離岸交易實體以完成交易。合併交易及該交易的獨特性充份證明本集團專業的執行能力，而該交易亦廣被投資業界視為標誌性交易。

## 完成H股全流通，約22億股境內未上市股份轉化為H股並已在聯交所上市

二零二零年九月二十八日，本集團將全部2,207,108,944股境內未上市股份轉換為境外上市股份，並於香港聯交所上市，完成H股全流通。H股全流通是中國證券監督管理委員會推進資本市場對外開放的重要舉措。對本集團而言，H股全流通有助於實現全體股東權利及義務的一致，改善公司治理，保障全體股東特別是廣大中小股東的利益，有利於本集團的長遠發展。

### 二零二零年業務摘要

二零二零年，儘管市場受新冠肺炎疫情嚴重打擊，本集團仍錄得強勁的財務業績，且管理層主要專注於減低財務槓桿風險以改善本集團的信貸狀況。總營業額為人民幣858.9億元，與二零一九年相比僅輕微下跌，主因物業發展營業額為人民幣785.7億元，或佔總營業額的91%，大致保持平穩。已確認建築面積方面，本集團於二零二零年出售及交付917萬平方米，較去年同期增長11%。由於二零二零年的經營環境充滿挑戰，本集團調整均價以加快銷售速度，以致影響本集團的毛利率。由於均價下降及產品組合變動，本集團於二零二零年的毛利為人民幣203.9億元，相當於23.7%的毛利率。與毛利率的減少保持一致，淨利潤相應減少至人民幣91.5億元，相當於10.6%淨利率。二零二零年，集團在極具挑戰的經營環境以及財務去槓桿化之間取得平衡，從而獲得本年度的財務成績。由於已達成改善財務槓桿的一大進步，加上於二零二一年初協議銷售的良好表現，本集團預期在盈利增長及資金流動性之間保持平衡，利潤率及盈利能力將會改善。

經營方面，本集團繼續擴大交付面積的規模，由二零一九年的830萬平方米增加至二零二零年的917萬平方米。交付建築面積增加是由於更大規模的在建物業及協議銷售的增加，而協議銷售預期於近期將會繼續增加。就城市貢獻而言，二零二零年的交付主要集中於二線城市，約52%，佔本集團土地儲備的最大部分。

本集團自二零一九年第四季起一直採取審慎的土地儲備策略，二零二零年的土地儲備維持重點挑選具較平衡的資金需求、在轉換時實現高盈利能力的城市更新項目。二零二零年，一二線城市及大灣區的城市更新項目轉換成130萬平方米的建築面積。本集團擁有充足的土地儲備足以維持增長前景，截至二零二零年年底，本集團擁有的土地儲備權益可售面積約為5,200萬平方米。然而，城市更新項目需要更長的轉換時間，因此，本集團將繼續尋求其他具較短發展周期的土地儲備補充機會。

## 二零二一年前景

### 繼續改善信貸狀況及盈利能力

二零二一年首兩個月的協議銷售大幅改善，協議銷售收入為人民幣204.2億元，與二零二零年同期相比，銷售收入上升124%。本集團根據可售資源製定二零二一年的協議銷售目標為人民幣1,500億元。今年年初表現向好，本集團有信心在年內餘下的時間保持同樣的勢頭，實現其協議銷售目標。本集團於二零二一年預計可售資源為人民幣2,700億元，相信可協助實現本集團的協議銷售目標。

本集團的信貸狀況於二零二一年的首數個月後持續改善，由於償還了更多債務，總負債減少額外約人民幣150億元。此外，本集團已透過再融資及延長近期到期債務至超過一年以改善其到期債項，包括發行為期2.5年的5億美元優先票據及為期3.5年的3.25億美元優先票據(為年期最長的未償還美元優先票據)。本集團將繼續尋求機會以延長近期到期債務至更長年期。

### 繼續透過進一步出售非核心資產以釋放資產價值及減低風險

尋求戰略性合作伙伴策略的成功及二零二零年第四季非核心資產的成功變現充份證明本集團旗下資產的優質質素。單是出售投資物業及寫字樓資產如富力綜合物流園及廣州寫字樓物業，就產生約人民幣59億元的現金款項，並於交易完成時完全以現金支付。本集團將繼續尋求資產變現的潛在機會，從而產生正現金流並進一步降低總負債水平。本集團亦將尋求潛在合作伙伴，共同投資或協力合作以減輕部分項目風險及減少各種項目的資金需求。二零二零年，資產出售及成立合作項目有效改善本集團的資本狀況，進一步鼓勵管理層在二零二一年持開放的態度繼續複製同樣的成功。

## 致謝

二零二零年實為艱難的一年。本財政年度充滿財務挑戰及動盪的環境，需要管理團隊及員工的通力合作以及支持。有很多情況需要我們的管理層及時行動及其堅定不移的決心及支持，才可以避免延誤或危機。本人深感榮幸，能夠依靠我們高級管理層的專業執行能力及可靠的決策，讓我們在多宗交易中取得成功。

本人謹此感謝管理團隊及各崗位的員工，感謝他們的投入和努力。他們的努力取得豐碩的成果，若無他們的努力，本集團不可能在二零二零年獲得如此成績。

對於股東，本人謹此重申我們在繼續保持財務穩健的同時，會給予更高回報的承諾。股東的持續支持是至關重要的，在二零二一年，我們希望透過開放及透明的溝通繼續獲得股東支持。一如以往，我們並不視股東的支持為理所當然，繼續通過透明的溝通渠道，以認真聽取股東的意見。

## 綜合損益表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零二零年	二零一九年
營業額	3	85,891,778	90,813,970
銷售成本	6	<u>(65,503,286)</u>	<u>(61,041,401)</u>
<b>毛利</b>		<b>20,388,492</b>	29,772,569
其他收入	4	1,200,712	958,351
其他收益 — 淨額	5	6,097,090	1,893,779
銷售及營銷開支	6	(3,258,776)	(3,292,140)
行政開支	6	(6,226,248)	(6,215,897)
金融及合同資產減值虧損淨額		(172,383)	(67,270)
議價收購收益		<u>66,909</u>	—
<b>經營溢利</b>		<b>18,095,796</b>	23,049,392
融資成本	7	(2,408,771)	(5,599,527)
應佔合營企業業績		292,178	611,191
應佔聯營公司業績		<u>(67,520)</u>	<u>165,208</u>
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>15,911,683</b>	18,226,264
所得稅開支	8	<u>(6,765,368)</u>	<u>(8,133,054)</u>
<b>年度盈利</b>		<b><u>9,146,315</u></b>	<u>10,093,210</u>
<b>應佔盈利：</b>			
— 本公司所有者		9,004,814	9,672,051
— 非控制性權益		<u>141,501</u>	<u>421,159</u>
		<b><u>9,146,315</u></b>	<b><u>10,093,210</u></b>
<b>本公司所有者應佔盈利的每股基本及攤薄盈利</b> (以每股人民幣元計)	10	<b><u>2.5313</u></b>	<b><u>3.0001</u></b>



## 綜合全面收入表

(除另有註明外，所有金額單位為人民幣千元)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
年度盈利	9,146,315	10,093,210
其他全面(虧損)／收入		
其後將不會重新分類至損益的項目		
— 按公允價值計入其他全面收入的金融資產除稅後 公允價值變動	59,779	67,003
其後或會重新分類至損益的項目		
— 以權益法入賬的應佔合營企業其他全面(虧損)／收入	(79,898)	127,874
— 貨幣折算差額	(9,429)	(45,735)
本年度除稅後其他全面(虧損)／收入	(29,548)	149,142
年度全面收入總額	<u>9,116,767</u>	<u>10,242,352</u>
應佔全面收入總額：		
— 本公司所有者	8,975,266	9,821,193
— 非控制性權益	<u>141,501</u>	<u>421,159</u>
	<u>9,116,767</u>	<u>10,242,352</u>

## 綜合資產負債表

(除另有註明外，所有金額單位為人民幣千元)

		於十二月三十一日	
	附註	二零二零年	二零一九年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		42,113,735	35,091,574
使用權資產		10,846,583	10,774,952
投資物業		33,957,965	33,469,576
無形資產		1,183,384	1,281,393
合營企業投資		11,617,336	10,795,165
聯營公司投資		1,440,026	644,329
遞延所得稅資產		12,610,456	10,346,768
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		639,850	1,042,442
貿易和其他應收款及預付款	11	—	162,469
		<b>114,409,335</b>	<b>103,608,668</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		164,788,269	167,399,023
已落成待售物業		64,029,794	55,313,790
存貨		1,141,518	969,621
貿易和其他應收款及預付款	11	46,315,461	57,729,973
合同資產		1,621,299	963,907
預付稅款		3,600,167	2,905,530
受限制現金		14,275,892	15,531,531
現金及現金等價物		25,672,822	22,904,275
		<b>321,445,222</b>	<b>323,717,650</b>
分類持作待售資產		<b>6,330,658</b>	—
		<b>327,775,880</b>	<b>323,717,650</b>
<b>總資產</b>		<b>442,185,215</b>	<b>427,326,318</b>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

		於十二月三十一日	
	附註	二零二零年	二零一九年
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔股本及儲備</b>			
股本		938,092	873,842
其他儲備		15,589,427	8,258,874
保留盈利		72,970,684	68,225,177
		<u>89,498,203</u>	<u>77,357,893</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>2,507,140</u>	<u>2,441,232</u>
<b>總權益</b>		<u>92,005,343</u>	<u>79,799,125</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款		95,848,642	134,870,694
租賃負債		452,557	132,013
遞延所得稅負債		10,307,753	8,221,383
其他應付款	12	1,343,481	—
		<u>107,952,433</u>	<u>143,224,090</u>
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	12	106,533,115	83,905,870
合同負債		48,002,504	38,899,448
當期所得稅負債		21,167,911	19,159,511
短期借款		10,919,529	14,116,659
長期借款當期部分		52,961,902	48,153,395
租賃負債		96,448	68,220
		<u>239,681,409</u>	<u>204,303,103</u>
與分類持作待售資產直接相關的負債		<u>2,546,030</u>	—
		<u>242,227,439</u>	<u>204,303,103</u>
<b>總負債</b>		<u>350,179,872</u>	<u>347,527,193</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>442,185,215</u>	<u>427,326,318</u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)經營物業發展和銷售、投資物業、酒店營運及其他與物業發展相關的服務。

本公司是在中國註冊成立的有限公司，註冊地址為中國廣州市華夏路10號富力中心45樓至54樓，郵政編碼510623。

本公司股份於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本財務報表以人民幣元(人民幣)列報(除非另有說明)。

### 2. 重要會計政策摘要

本附註提供編製該等綜合財務報表時所採納的主要會計政策清單。除另有說明外，該等政策於所有呈報年度貫徹一致應用。財務報表為本公司及其附屬公司所組成的本集團編製。

#### 2.1 編製基準

##### (a) 符合香港財務報告準則及香港公司條例

本集團的綜合財務報表是根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章的規定編製。

##### (b) 歷史成本法

綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就酒店樓宇及按公允價值計入其他全面收入的金融資產及投資物業的重估按公允價值列賬以及按公允價值減銷售成本與賬面價值較低計量持作待售的資產而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

**(c) 本集團採納的新訂和經修訂準則**

本集團已於二零二零年一月一日開始的財政年度首次採納以下新訂及經修訂準則。

準則	主題
香港會計準則1及香港會計準則8之修訂	重大性的定義
香港財務報告準則9、香港會計準則39及 香港財務報告準則7之修訂	利率指標改革
經修訂概念框架	財務報告的經修訂概念框架

該等準則、修訂及詮釋對本集團並無重大影響或並無相關。

**(d) 本集團未採納的新訂和對現有準則的修訂及詮釋**

若干新訂和對現有會計準則的修訂及詮釋已頒佈但於二零二零年十二月三十一日報告期間並未強制生效，而本集團亦並無提早採納。預期該等準則不會對實體當前或未來呈報期間及對可預見未來交易有重大影響。

準則	主題	於或之後開始的 年度期間起生效
香港財務報告準則16之修訂	向承租人提供新冠肺炎疫情租金寬免的可行權宜措施	二零二零年六月一日
香港財務報告準則7之修訂	金融工具：披露	二零二一年一月一日
香港會計準則16之修訂	擬定用途前之所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則37之修訂	履行合約的成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則3之修訂	對框架概念的提述	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年之年度改進	影響香港財務報告準則1、香港財務報告準則9、香港財務報告準則16及香港會計準則41的 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年 之年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則17	保險合同	二零二三年一月一日
香港會計準則1之修訂	分類負債為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港財務報告準則10及 香港會計準則28之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業的資產 出售或注資	待定



(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 3. 分部資料

#### (a) 分部及主要營運業務

主要營運決策者已被確定為執行董事。管理層已根據執行董事已審核資料釐定經營分部以分配資源及評估表現。

由於本集團幾乎所有的綜合營業額及業績均來自中國，而本集團幾乎所有綜合資產均設在中國，因此執行董事主要從產品的角度來研究業務狀況。本集團主要經營物業發展、物業投資及酒店營運。本集團提供的其他服務主要包括物業管理及其他有關服務。該等業務的業績包括在「其他所有分部」列。

執行董事會按年度盈利來評估經營分部的業績。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

**(b) 分部表現**

報告予執行董事的截至二零二零年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零二零年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	所有其他分部	本集團
分部營業額	78,603,957	1,381,823	4,562,778	3,238,121	87,786,679
於某一時間點確認	52,015,927	-	-	-	52,015,927
於某一段時間內確認	26,588,030	-	4,562,778	3,238,121	34,388,929
其他營業額來源－租金收入	-	1,381,823	-	-	1,381,823
分部間營業額	(35,667)	(223,901)	(100,043)	(1,535,290)	(1,894,901)
營業額(來自外部客戶)	<u>78,568,290</u>	<u>1,157,922</u>	<u>4,462,735</u>	<u>1,702,831</u>	<u>85,891,778</u>
年度盈利／(虧損)	<u>7,435,682</u>	<u>4,217,777</u>	<u>(1,426,860)</u>	<u>(1,080,284)</u>	<u>9,146,315</u>
融資成本	(1,034,808)	(247,857)	(832,967)	(293,139)	(2,408,771)
應佔合營企業業績	293,531	-	-	(1,353)	292,178
應佔聯營公司業績	(53,003)	-	-	(14,517)	(67,520)
所得稅(支出)／貸記	(5,991,593)	(1,411,342)	276,252	361,315	(6,765,368)
物業、廠房及設備、無形資產及 使用權資產折舊及攤銷	(456,113)	-	(1,470,210)	(103,133)	(2,029,456)
與客戶簽訂合同的增量成本攤銷	(340,950)	-	-	-	(340,950)
金融及合同資產減值虧損(撥備)／撥回	(177,045)	-	2,375	2,287	(172,383)
投資物業公允價值收益－除稅後	-	2,241,570	-	-	2,241,570
轉撥自己落成待售物業的投資物業 重估收益－除稅後	-	1,495,616	-	-	1,495,616
<b>分部資產</b>	<u>337,120,727</u>	<u>40,257,965</u>	<u>47,498,911</u>	<u>4,057,306</u>	<u>428,934,909</u>
分部資產包括：					
合營企業投資	11,612,128	-	-	5,208	11,617,336
聯營公司投資	474,624	-	-	965,402	1,440,026
增添非流動資產(除金融工具及遞延所得稅資產)	<u>1,510,847</u>	<u>1,083,606</u>	<u>1,069,119</u>	<u>501,313</u>	<u>4,164,885</u>
<b>分部負債</b>	<u>149,150,990</u>	<u>802,069</u>	<u>1,825,446</u>	<u>7,195,630</u>	<u>158,974,135</u>



(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

報告予執行董事的截至二零一九年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一九年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	所有其他分部	本集團
分部營業額	79,689,217	1,380,436	7,095,478	5,160,702	93,325,833
於某一時間點確認	55,305,446	–	–	–	55,305,446
於某一段時間內確認	24,383,771	–	7,095,478	5,160,702	36,639,951
其他營業額來源－租金收入	–	1,380,436	–	–	1,380,436
分部間營業額	–	(167,317)	(73,026)	(2,271,520)	(2,511,863)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<u>79,689,217</u>	<u>1,213,119</u>	<u>7,022,452</u>	<u>2,889,182</u>	<u>90,813,970</u>
年度盈利／(虧損)	<u>9,953,226</u>	<u>1,923,303</u>	<u>(1,007,596)</u>	<u>(775,723)</u>	<u>10,093,210</u>
融資成本	(4,501,247)	(244,227)	(843,834)	(10,219)	(5,599,527)
應佔合營企業業績	611,829	–	–	(638)	611,191
應佔聯營公司業績	166,545	–	–	(1,337)	165,208
所得稅(支出)／貸記	(7,682,199)	(639,999)	(47,110)	236,254	(8,133,054)
物業、廠房及設備、無形資產及土地使用權					
折舊及攤銷	(344,194)	–	(1,513,947)	(146,992)	(2,005,133)
與客戶簽訂合同的增量成本攤銷	(455,788)	–	–	–	(455,788)
金融及合同資產減值虧損撥備	(60,988)	–	(6,039)	(243)	(67,270)
投資物業公允價值收益－除稅後	–	489,487	–	–	489,487
轉撥自發展中物業的投資物業					
重估收益－除稅後	–	927,358	–	–	927,358
<b>分部資產</b>	<u>336,074,309</u>	<u>33,469,576</u>	<u>41,326,815</u>	<u>5,066,408</u>	<u>415,937,108</u>
分部資產包括：					
合營企業投資	10,790,634	–	–	4,531	10,795,165
聯營公司投資	559,409	–	–	84,920	644,329
增添非流動資產(除金融工具及遞延所得稅資產)	<u>1,010,208</u>	<u>604,535</u>	<u>1,016,462</u>	<u>532,268</u>	<u>3,163,473</u>
<b>分部負債</b>	<u>118,777,992</u>	<u>–</u>	<u>1,684,789</u>	<u>2,542,770</u>	<u>123,005,551</u>

分部間的銷售按公平原則進行。報告予執行董事的來自外部的營業額與綜合損益表內的計算方式是一致的。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

外部客戶營業額按客戶所在地劃分於下表載列：

	二零二零年	二零一九年
中國	84,359,678	88,336,136
其他國家	<u>1,532,100</u>	<u>2,477,834</u>
合計	<u><b>85,891,778</b></u>	<u><b>90,813,970</b></u>

來自「其他國家」所包括的個別國家的營業額並不重大。截至二零二零年十二月三十一日止年度，並無單一外部客戶的營業額佔本集團的營業額多於10%（二零一九年：無）。

### (c) 分部資產

報告予執行董事的分部資產與財務報表內的計算方式一致。資產按分部的營運活動分配。

本集團持有的遞延所得稅資產及按公允價值計入其他全面收入的金融資產不被歸類為分部資產，而是由本集團集中管理。

調節至總資產的可報告分部資產如下：

	二零二零年	二零一九年
可報告分部資產	428,934,909	415,937,108
遞延所得稅資產	12,610,456	10,346,768
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	<u>639,850</u>	<u>1,042,442</u>
<b>資產負債表總資產</b>	<u><b>442,185,215</b></u>	<u><b>427,326,318</b></u>

非流動資產總額，不包括按公允價值計入其他全面收入的金融資產和遞延所得稅資產（保險合約未有產生僱員福利資產及權利），按資產地點劃分列示如下：

	二零二零年	二零一九年
中國	98,858,050	89,887,026
其他國家	<u>2,300,979</u>	<u>2,332,432</u>
合計	<u><b>101,159,029</b></u>	<u><b>92,219,458</b></u>

來自「其他國家」所包括的個別國家的非流動資產並不重大。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

#### (d) 分部負債

報告予執行董事的分部負債與財務報表內的計算方式一致。負債按分部的營運活動分配。

本集團持有的遞延及當期所得稅負債及借款不被歸類為分部負債，而是由本集團集中管理。

調節至總負債的可報告分部負債如下：

	二零二零年	二零一九年
可報告分部負債	158,974,135	123,005,551
遞延所得稅負債	10,307,753	8,221,383
當期所得稅負債	21,167,911	19,159,511
短期借款及長期借款當期部分	63,881,431	62,270,054
長期借款	95,848,642	134,870,694
<b>資產負債表總負債</b>	<b>350,179,872</b>	<b>347,527,193</b>

#### 4. 其他收入

	二零二零年	二零一九年
利息收入	824,419	548,377
其他營運收入	238,321	321,006
沒收客戶按金	93,244	63,510
來自按公允價值計入其他全面收入的金融資產的股息收入	9,064	8,992
其他	35,664	16,466
	<b>1,200,712</b>	<b>958,351</b>

#### 5. 其他收益 — 淨額

	二零二零年	二零一九年
轉撥自己落成待售物業的投資物業重估收益	1,994,155	—
轉撥自發展中物業的投資物業重估收益	—	1,226,367
投資物業公允價值收益—淨額	2,984,953	651,110
出售附屬公司收益	570,825	13,318
出售聯營公司若干股權的收益	674,822	—
出售物業、廠房及設備虧損	(1,421)	(3,588)
出售無形資產虧損	(44,010)	(981)
其他	(82,234)	7,553
	<b>6,097,090</b>	<b>1,893,779</b>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 6. 按性質分類的費用

按性質分類的費用包括銷售成本，銷售及行政開支，具體分析如下：

	二零二零年	二零一九年
物業銷售成本	63,506,618	58,335,140
僱員福利開支	3,867,518	3,479,442
物業、廠房及設備及使用權資產折舊	1,854,841	1,846,372
營業稅及其他稅項	870,641	1,034,280
廣告開支	368,119	406,510
辦公費用	344,147	359,699
無形資產攤銷	174,615	158,761
短期租賃支出及低價值租賃支出	34,955	33,336
核數師酬金	9,606	11,515
— 審計服務	7,068	7,060
— 非審計服務	2,538	4,455
其他	3,957,250	4,884,383
	<b>74,988,310</b>	<b>70,549,438</b>

## 7. 融資成本

	二零二零年	二零一九年
利息支出：		
— 銀行借款	6,236,865	6,008,824
— 境內債券	2,883,146	2,667,642
— 中期票據	44,993	109,800
— 優先票據	2,883,359	2,673,129
— 其他借款	2,357,998	1,958,789
— 超短期融資券	15,183	296,000
— 租賃負債	12,631	16,538
	<b>14,434,175</b>	<b>13,730,722</b>
提前贖回優先票據溢價	56,794	17,618
淨匯兌(收益)/虧損	(2,855,120)	356,470
減：融資成本資本化	(9,227,078)	(8,505,283)
	<b>2,408,771</b>	<b>5,599,527</b>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 8. 所得稅開支

	二零二零年	二零一九年
當期所得稅		
— 企業所得稅(附註(b))	4,004,774	5,145,936
— 中國土地增值稅(附註(c))	3,801,432	4,044,618
遞延所得稅	(1,040,838)	(1,057,500)
所得稅總額	<u>6,765,368</u>	<u>8,133,054</u>

### (a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在本年度並無任何估計的應課稅盈利(二零一九年：零)。

### (b) 企業所得稅

企業所得稅是根據本集團經營並產生應課稅收入的國家的有關法律及法規計算得出。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於中國、柬埔寨及馬來西亞的所有公司適用的所得稅率分別按利潤的25%、20%及24%計算(二零一九年：25%、20%及24%)。

### (c) 中國土地增值稅

若干中國的附屬公司需繳交中國土地增值稅。土地增值稅按土地的價值增長(物業銷售所得款減可扣除開支：包括土地使用權的成本及開發和建築成本)徵稅，累進稅率為30%至60%。

## 9. 股息

在二零二零年內宣派的股息為人民幣4,334,256,000元(二零一九年：人民幣4,027,959,000元)。將於二零二一年五月二十八日舉行的股東週年大會上，建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派發股息為每股普通股人民幣0.62元，合計為人民幣2,326,468,000元。本財務報表未反映此項應付股息。

	二零二零年	二零一九年
已宣派中期股息每股普通股人民幣0.38元(二零一九年：人民幣0.42元)	1,328,240	1,353,394
擬派末期股息每股普通股人民幣0.62元(二零一九年：人民幣0.86元)	<u>2,326,468</u>	<u>3,006,016</u>
	<u>3,654,708</u>	<u>4,359,410</u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 10. 每股基本及攤薄盈利

每股盈利根據公司所有者應佔盈利除以年內已發行普通股加權平均數目計算。

	二零二零年	二零一九年
本公司所有者應佔盈利	<u>9,004,814</u>	<u>9,672,051</u>
已發行普通股加權平均數目(千股)	<u>3,557,329</u>	<u>3,223,863</u>
每股盈利(每股人民幣)	<u><u>2.5313</u></u>	<u><u>3.0001</u></u>

本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日並無潛在可攤薄普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

## 11. 貿易和其他應收款及預付款

	二零二零年	二零一九年
貿易應收款 — 淨額(附註(a))	10,536,351	12,770,597
其他應收款 — 淨額	19,389,508	26,000,869
預付款	6,819,901	9,977,766
為獲得合同的資本化成本	1,360,957	975,054
應收合營企業款項	5,450,586	4,813,263
應收聯營公司款項	2,571,654	3,347,806
應收由本公司主要股東共同控制實體款項	<u>186,504</u>	<u>7,087</u>
合計	46,315,461	57,892,442
減：非流動部分	<u>—</u>	<u>(162,469)</u>
流動部分	<u><u>46,315,461</u></u>	<u><u>57,729,973</u></u>

貿易及其他應收款的賬面值與其公允價值相若。

### (a) 貿易應收款

	二零二零年	二零一九年
貿易應收款 — 流動部分		
應收第三方款項	10,535,699	12,974,899
應收合營企業款項	281,040	123,795
應收一家聯營公司款項	9,858	25
應收由本公司主要股東共同控制實體款項	<u>751</u>	<u>23</u>
	<u>10,827,348</u>	<u>13,098,742</u>
減：虧損撥備	<u>(290,997)</u>	<u>(328,145)</u>
	<u><u>10,536,351</u></u>	<u><u>12,770,597</u></u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

有關出售物業的貿易應收款按買賣協議的條款支付。一般而言，住宅物業買家須按買賣協議規定在九十天內支付餘額。若干寫字樓及商業單位的買家須按買賣協議的條款在十二個月內付款。貿易應收款的賬齡分析如下：

	二零二零年	二零一九年
1年內	9,479,175	11,348,983
1年至2年	550,851	926,685
2年至3年	270,469	309,451
超過3年	526,853	513,623
	<u>10,827,348</u>	<u>13,098,742</u>

## 12. 預提費用及其他應付款

	二零二零年	二零一九年
應付合營企業款項	6,351,821	6,506,090
應付聯營公司款項	325,524	207,523
應付由本公司主要股東共同控制實體款項	7,305,745	62,003
應付主要股東款項	2,616,360	—
應付若干合營企業款項	3,933,366	—
建築應付款(附註(a))	48,632,027	39,201,447
其他應付款及預提費用	38,711,753	37,928,807
	<u>107,876,596</u>	<u>83,905,870</u>
合計	107,876,596	83,905,870
減：非流動部分	<u>(1,343,481)</u>	<u>—</u>
流動部分	<u>106,533,115</u>	<u>83,905,870</u>

- (a) 建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。該等開支是根據本集團工程部對項目進度的衡量而釐定。因此，並無賬齡分析。

## 業務回顧

### 協議銷售

二零二零年，本集團權益協議銷售達人民幣1,388億元，協議銷售面積為11,530,900平方米，平均售價約每平方米人民幣12,000元。協議銷售來自二百一十九個項目，分佈在國內華北、華東、西北、華南、西南、中南及海南七大區域的二十七個省份(含直轄市及自治區)以及海外的四個國家。就省份而言，廣東、浙江、山西、海南、陝西、江蘇、重慶、內蒙古、河北及北京為協議銷售額最高的十大省份，合計貢獻權益協議銷售額約人民幣1,038億元，佔本集團總權益協議銷售約75%。二零二零年度，本集團合共推出十五個新項目，約佔本集團協議銷售總額的13%。

二零二零年本集團權益協議銷售按地理區域分佈，詳列如下：

區域	地區	權益已售出 可售面積約數 (千平方米)	較二零一九年 增/減 (%)	權益總值約數 (人民幣百萬元)	較二零一九年 增/減 (%)
西北地區	山西省	1,232.2	-16%	12,507.1	-19%
	陝西省	722.0	-19%	9,713.6	105%
	內蒙古	989.7	17%	7,461.7	12%
	甘肅省	66.0	不適用	1,038.5	不適用
	新疆	71.1	55%	764.8	41%
華東地區	浙江省	983.6	40%	17,168.8	28%
	江蘇省	580.0	-31%	8,766.0	-25%
	安徽省	266.1	12%	2,132.9	持平
	上海市	42.1	-40%	1,904.3	-41%
華北地區	河北省	672.4	-5%	5,765.1	-17%
	北京市	195.2	5%	5,155.3	7%
	遼寧省	580.8	2%	4,816.3	16%
	山東省	465.5	-21%	4,512.5	-24%
	天津市	367.3	-52%	4,076.4	-55%
	黑龍江省	134.8	-66%	2,227.1	-58%
	河南省	112.0	-4%	936.2	-23%
華南地區	廣東省	1,277.8	-21%	19,159.4	24%
	廣西省	71.5	186%	441.7	100%
西南地區	重慶市	875.8	1%	7,737.3	-3%
	四川省	195.1	68%	1,287.0	20%
	雲南省	67.1	48%	848.7	55%
	貴州省	79.8	-16%	674.5	-43%



區域	地區	權益已售出 可售面積約數 (千平方米)	較二零一九年 增/減 (%)	權益總值約數 (人民幣百萬元)	較二零一九年 增/減 (%)
海南	海南省	651.7	149%	10,393.4	140%
中南地區	江西省	319.2	-24%	3,357.1	-23%
	福建省	205.8	-15%	2,252.1	-19%
	湖南省	138.0	-38%	1,056.1	-47%
	湖北省	46.6	-24%	530.0	-4%
海外	馬來西亞	43.0	-35%	842.9	-38%
	柬埔寨	38.7	-30%	529.7	-36%
	澳大利亞	37.7	390%	433.1	100%
	英國	2.3	44%	297.6	175%
<b>總計</b>		<b>11,530.9</b>	<b>-8%</b>	<b>138,787.2</b>	<b>持平</b>

區域	權益已售出 可售面積約數 (千平方米)	較二零一九年 增/減 (%)	權益總值約數 (人民幣百萬元)	較二零一九年 增/減 (%)
西北地區	3,081.0	-5%	31,485.7	15%
華東地區	1,871.8	1%	29,972.0	-1%
華北地區	2,528.0	-24%	27,488.9	-27%
華南地區	1,349.3	-18%	19,601.1	25%
西南地區	1,217.8	8%	10,547.5	-2%
海南	651.7	149%	10,393.4	140%
中南地區	709.6	-25%	7,195.3	-26%
海外	121.7	-7%	2,103.3	-17%
<b>總計</b>	<b>11,530.9</b>	<b>-8%</b>	<b>138,787.2</b>	<b>持平</b>

## 發展中物業

面對市場狀況的變化，本集團在年內以靈活手段管理發展中的物業，以確保高效的資源配置及避免積壓過量庫存。年初時，本集團開發中權益建築面積約32,342,000平方米，年內新增開工權益建築面積合共約8,406,000平方米。年內完成發展物業權益建築面積達10,897,000平方米，權益可售面積為8,582,000平方米，完成投資物業權益建築面積223,000平方米。本集團截至二零二零年底在建權益建築面積約29,628,000平方米。

下表是於二零二零年十二月三十一日的情況：

地區	權益建築 面積約數 (平方米)	權益可售 面積約數 (平方米)
華北地區	6,656,000	4,742,000
華東地區	3,811,000	2,468,000
西北地區	6,929,000	4,814,000
華南地區	5,314,000	4,009,000
西南地區	1,512,000	1,285,000
中南地區	2,248,000	1,528,000
海南	1,010,000	722,000
海外	1,189,000	721,000
<b>小計</b>	<b>28,669,000</b>	<b>20,289,000</b>
投資物業	959,000	802,000
<b>總計</b>	<b>29,628,000</b>	<b>21,091,000</b>

## 土地儲備

本集團二零二零年土地收購的整體方向繼續以穩健及均衡為主。本集團年內所挑選的地塊，以總價合適，利潤預測達標，周轉快速為原則，在十二個城市和地區收購共十六幅地塊，新增土地的權益可售面積大約3,855,000平方米，十六幅地塊的其中十四幅位於本集團現有經營的城市和地區，兩幅位於新進入的兩個城市。至二零二零年底，本集團土地儲備為權益建築面積約64,263,000平方米，其中權益可售面積約51,878,000平方米分佈在國內外九十九個城市和地區，詳情如下：

地區	權益建築 面積約數 (平方米)	權益可售 面積約數 (平方米)
<b>發展物業</b>		
華北地區	14,284,000	11,745,000
華東地區	6,287,000	5,048,000
西北地區	13,641,000	10,728,000
華南地區	6,710,000	5,822,000
西南地區	5,391,000	4,587,000
中南地區	6,126,000	5,225,000
海南	3,087,000	2,762,000
海外	6,214,000	3,766,000
<b>小計</b>	<b>61,740,000</b>	<b>49,683,000</b>
<b>投資物業</b>	<b>2,523,000</b>	<b>2,195,000</b>
<b>總計</b>	<b>64,263,000</b>	<b>51,878,000</b>

## 物業投資

本集團投資物業組合主要分佈在一線及二線城市，包括甲級寫字樓、購物商場、零售商舖、以及物流園區等多種業態。截至二零二零年十二月三十一日，本集團投資物業組合總建築面積合共約5,050,900平方米，其中運營中的投資物業組合總建築面積約2,656,800平方米，在建或規劃中的投資物業組合總建築面積約2,394,100平方米。於二零二零年七月，本集團新開業一座位於淄博的購物中心，總建築面積為150,000平方米。

## 酒店運營

截至二零二零年十二月三十一日，本集團已擁有九十一間運營中酒店，總建築面積為3,992,100平方米，總客房數為27,409間，分別由知名酒店管理集團如萬豪國際酒店集團、洲際酒店集團、希爾頓酒店集團、凱悅酒店集團、雅高酒店集團、萬達酒店管理集團及其他酒店集團管理。本集團另有四十五間在建及規劃中的酒店，連同運營中的九十一間酒店，集團合共擁有一百三十六間酒店，是全球最大的豪華酒店資產擁有人。期內，本集團新增了長春富力萬達文華酒店，總建築面積39,900平方米，房間數236間。

## 前景

本集團設定二零二一年總協議銷售目標為人民幣1,500億元。為了達成銷售目標，本集團將銷售超過二百三十個項目，可售資源達人民幣2,700億元。本集團計劃於二零二一年落成約8,472,000平方米可售面積的發展物業。詳情載列如下：

地區	二零二一年 上半年預計完成		二零二一年 下半年預計完成		二零二一年 全年預計完成	
	建築	可售	建築	可售	建築	可售
	面積約數 (平方米)	面積約數 (平方米)	面積約數 (平方米)	面積約數 (平方米)	面積約數 (平方米)	面積約數 (平方米)
華北地區	472,000	427,000	1,590,000	1,397,000	2,062,000	1,824,000
華東地區	450,000	288,000	1,072,000	784,000	1,522,000	1,072,000
西北地區	466,000	435,000	1,694,000	1,543,000	2,160,000	1,978,000
華南地區	146,000	122,000	1,145,000	712,000	1,291,000	834,000
西南地區	271,000	199,000	872,000	634,000	1,143,000	833,000
中南地區	70,000	68,000	640,000	529,000	710,000	597,000
海南	29,000	28,000	291,000	266,000	320,000	294,000
海外	–	–	589,000	468,000	589,000	468,000
合作項目(權益)	103,000	69,000	629,000	503,000	732,000	572,000
<b>小計</b>	<b>2,007,000</b>	<b>1,636,000</b>	<b>8,522,000</b>	<b>6,836,000</b>	<b>10,529,000</b>	<b>8,472,000</b>
投資物業	336,000	336,000	500,000	500,000	836,000	836,000
<b>總計</b>	<b>2,343,000</b>	<b>1,972,000</b>	<b>9,022,000</b>	<b>7,336,000</b>	<b>11,365,000</b>	<b>9,308,000</b>

## 財務回顧

本集團年內盈利由上年度人民幣100.93億元減少至人民幣91.46億元。二零二零年物業發展營業額為人民幣785.68億元(二零一九年：人民幣796.89億元)。物業投資租金收入減少5%，該分部盈利為人民幣4.80億元(二零一九年：人民幣5.06億元)，當中未計投資物業公允價值收益及轉撥自己落成待售物業的投資物業重估收益。酒店營運營業額由上年度人民幣70.22億元減少至人民幣44.63億元，主要由於二零二零年上半年新冠肺炎疫情的不利影響。於本年度下半年，由於中國政府積極抗擊疫情，中國經濟全面復甦，本集團的酒店營運亦持續改善。本集團的其他業務分部(包括足球隊)錄得虧損人民幣10.80億元，而上年度則為虧損人民幣7.76億元。

本集團於八十九個城市進行其核心物業發展業務。下列分析(除#7(關於融資成本)及#9(關於年度盈利)外)僅與物業銷售業績有關：

1. 營業額較上年度人民幣796.89億元輕微下降1%至人民幣785.68億元。該營業額乃基於年內交付銷售物業9,167,000平方米，較上年度交付8,296,000平方米增加約10%。整體平均售價減少10%至約每平方米人民幣8,600元的水平。總體平均售價下降乃由於營銷策略為降低價格以刺激銷售。三大項目－重慶的富力城、太原的富力天禧城及寧波的富力禦觀山，其各自的營業額均超過人民幣25億元，合併營業額高達人民幣99億元，佔總營業額的13%，平均售價為每平方米人民幣8,830元。根據各個城市的營業額分佈而言，太原成為在總營業額中佔最大比重的城市，佔總營業額的10%。就金額而言，太原的營業額為人民幣76.13億元，主要來自富力天禧城。重慶營業額排名第二，年內營業額為人民幣52.23億元，相當於總營業額的7%。天津營業額位居第三，營業額達人民幣36.00億元。年內營業額排名前三的太原、重慶及天津的營業額佔總營業額的21%。年內其餘79%的營業額來自本集團開發項目所在的其他八十六個城市，其中營業額較主要的有寧波、海南、包頭、北京、惠州、及哈爾濱，各自的營業額均超過人民幣20億元。
2. 銷售成本包括土地及建築成本、資本化利息以及徵稅及營業稅。年內，土地及建築成本佔本集團總成本的91%。每平方米土地及建築成本維持穩定，為人民幣5,830元(二零一九年：每平方米人民幣5,810元)。個別項目每平方米土地及建築成本範圍由人民幣2,740元至人民幣26,930元。然而，本年度三大營業額城市為太原、重慶及天津，包含每平方米土地及建築成本平均為人民幣5,220元，且由於其於總營業額的比重，對整體每平方米土地及建築成本產生重大影響。於銷售成本中的資本化利息為人民幣47.64億元。佔物業銷售營業額百分比為6.1%。銷售成本亦包括徵稅及營業稅人民幣5.94億元(二零一九年：人民幣6.14億元)。

3. 如上文所述，由於每平方米平均售價下降10%，而每平方米銷售成本與上年度相若，故整體毛利率由上年度34.9%減少9.7個百分點至25.2%。以按城市劃分的毛利率分析，包括太原、重慶、天津、寧波及海南在內之主要城市的毛利率分別為15%、38%、14%、32%及30%。
4. 其他收入及其他收益淨額主要為利息收入及出售附屬公司及一家聯營公司部分權益之收益。
5. 銷售及行政開支佔營業額的百分比由二零一九年9.2%增加至9.9%。與上年度相比，本年度銷售及行政開支增加6.2%至人民幣78.00億元。拆開兩個部分，銷售開支增加4%至人民幣30.44億元，而行政開支亦增加8%至人民幣47.56億元。銷售開支增加主要乃由於本年度的銷售項目數目持續增加。行政開支的主要部分為員工成本。
6. 應佔聯營公司業績主要來自本集團在鄭州五龍新城和花園口項目中35%權益及蘇州天鵝港華庭項目中50%權益。應佔合營企業業績主要來自本集團在廣州獵德村項目33.34%權益，天津津南新城項目25%權益，貴陽富力中心60%權益，以及長沙禧榮商業廣場項目33%權益。這七個項目的合併營業額為人民幣69.10億元。
7. 融資成本(即年內的利息開支，減去資本化到開發成本的部分)下降57%至人民幣24.09億元(二零一九年：人民幣56.00億元)，主要由於人民幣兌美元匯率升值而產生的匯兌收益人民幣28.55億元。年內所產生的利息總額由去年人民幣137.31億元增至人民幣144.34億元，年末尚未償還貸款約人民幣1,597億元(二零一九年：人民幣1,971億元)，而平均利率為6.9%(二零一九年：6.6%)。計入年內業績的利息開支總額為人民幣71.80億元(二零一九年：人民幣86.42億元)，此乃包括於銷售成本中的資本化利息人民幣47.71億元(二零一九年：人民幣30.42億元)。
8. 本集團年內所得稅開支總額為人民幣59.92億元，包括土地增值稅人民幣38.01億元(二零一九年：人民幣40.45億元)及企業所得稅人民幣21.91億元(二零一九年：人民幣36.37億元)。土地增值稅佔營業額的百分比由二零一九年5.1%減至4.8%。
9. 與上年度之11.1%相比，年內本集團整體盈利率為10.6%。

## 財務資源、流動資金及負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團現金為人民幣399.5億元，其中人民幣358.0億元為人民幣，人民幣36.0億元為美元，人民幣2.74億元為英鎊，人民幣1.34億元為澳元，人民幣8,600萬元為馬幣，其餘為港元、韓元及新加坡元。借款總額為人民幣1,597.3億元，其中人民幣1,137.1億元為人民幣，人民幣441.8億元為美元，人民幣4.57億元為英鎊，人民幣6.18億元為港元，人民幣6.08億元為澳元以及人民幣1.61億元為馬幣。淨負債與總權益比率為130.2%。借款總額的融資來源包括1) 銀行貸款、2) 離岸美元優先票據、3) 境內債券，以及4) 信託貸款及其他，分別佔51%、22%、12%及15%。本集團從多間聯繫銀行獲得非承諾性銀行授信額度，其中約人民幣1,392億元(二零一九年：人民幣1,200億元)尚未動用。該信貸融資額度顯示在符合若干條件的情況下，例如提供合適項目及指定文件(如施工許可證)，銀行願意向本集團貸款至該額度上限。

## 負債組合

本集團借款總額的年期組合在短期、中期及長期債項之間取得良好平衡。債項中，一年內、一年至五年內及五年後到期的分別佔負債總額的40%、47%及13%。年內償還的銀行貸款為人民幣402.3億元，而新增銀行貸款為人民幣250.5億元。於二零二零年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率為5.78%(二零一九年：5.54%)。匯率風險處於可管理的水平，因為非人民幣貸款僅佔貸款總額約29%。本集團將緊密留意人民幣匯率的波動，謹慎考慮是否於適當時候進行貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。於二零二零年十二月三十一日，本集團並無訂立任何外匯對沖交易。利率方面，人民幣銀行貸款通常以中國人民銀行公佈的基準利率平穩浮動，固定利率的離岸美元優先票據、境內債券、中期票據及超短期融資券進一步降低利率風險，因此無需實施任何利率對沖安排。整體而言，本集團並無使用任何金融工具作對沖之用。

## 其他資訊

### 員工及薪酬政策

截至二零二零年十二月三十一日，本集團共有正式員工約38,824人(二零一九年十二月三十一日：62,305人)，員工人數減少主要為出售物業管理公司所致。截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣38.68億元。本公司的薪酬政策是根據僱員(包括執行董事及高級管理人員)的技能、知識、職責及對本公司事務的參與程度而釐定。執行董事的薪酬，亦會與本公司在當時市況下的業績和盈利能力掛鉤。董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬。

### 股東週年大會、末期股息及暫停辦理股份過戶手續

本公司的二零二零年股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二一年五月二十八日(星期五)舉行，股東週年大會通告將按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定的方式刊登和寄發。

為釐定有權出席將於二零二一年五月二十八日(星期五)舉行的股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零二一年五月二十四日(星期一)至二零二一年五月二十八日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零二一年五月二十一日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，辦理登記手續。

董事會建議派發二零二零年的末期股息每股人民幣0.62元。倘建議派發末期股息於二零二一年五月二十八日舉行的股東週年大會上獲股東通過，將會派發予於二零二一年六月九日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。建議派發末期股息並未於二零二零年十二月三十一日的財務報表中反映。H股股息需預扣中國預扣稅。

根據本公司的公司章程，應付予股東的股息應當以人民幣計算及宣派。應付予本公司H股股東的股息應當以港幣派發。所採用匯率應當為宣派股息當日前一星期，中國人民銀行公佈的平均收市匯率。

根據中華人民共和國企業所得稅法及其實施條例(「企業所得稅法」)，適用於非居民企業於中國產生收入的企業所得稅稅率為10%。就此目的，任何於非個人企業名下登記註冊的H股，包括於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人或受託人，或其他組織或實體名下登記註冊的H股，應視為由非居民企業股東(定義見企業所得稅法)持有的股份。本公司將向該等非居民企業股東派發股息，減去10%企業所得稅，由本公司代表彼等預扣及支付。



任何已於中國合法成立或根據外來國家(地區)法律成立但於中國成立實際行政實體的居民企業(定義見企業所得稅法)，以及名列本公司H股名冊上的股東，倘不欲由本公司代表彼等預扣及支付10%企業所得稅，應適時向香港中央證券登記有限公司遞交一份由合資格中國律師出具確認其居民企業地位的法律意見(須由發出意見的律師行加蓋印章)及相關文件。

根據由國家稅務總局於二零一一年六月二十八日發佈的《關於國稅發(1993)045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(「通知」)，於香港已向海外居民個人股東發行股份的中國非居民投資企業所將予派發的股息，一般須按稅率10%繳納個人所得稅。

然而，各海外居民個人股東的稅率可能不同，取決於彼等居住國家與中國內地之間的相關稅務協議。因此，10%的個人所得稅將從應付予於記錄日期名列本公司H股股東名冊上的任何H股個人股東之股息中預扣，除非於相關稅務法規、稅務條約或通知另有規定。

就投資於香港聯交所上市的本公司H股之上海證券交易所及深圳證券交易所的投資者(包括企業及個人)(「港股通」)，本公司與中國證券登記結算有限責任公司上海分公司及深圳分公司(「中登」)已訂立港股通H股股票現金紅利派發協議，據此，中登作為港股通H股持有人的代名人，將收取所有由本公司派發的現金股息並透過其存管及結算系統向相關港股通H股投資者派發現金股息。港股通H股投資者的現金股息將以人民幣支付。根據《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(「財稅[2014] 81號」)及《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(「財稅[2016] 127號」)項下的相關規定，就國內投資者透過港股通投資於香港聯交所上市的H股所收取的股息而言，該等H股的公司應代表投資者預扣及支付20%的個人所得稅。就國內證券投資基金透過港股通投資於香港聯交所上市的H股所收取的股息而言，應付稅項應與個人投資者相同。H股的公司對內地企業投資者不代扣及支付股息所得稅，應繳稅款由內地企業投資者自行申報繳納。

待於即將舉行之股東週年大會中取得有關批准後，末期股息將派付予於二零二一年六月九日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。預計末期股息將於二零二一年七月三十日(星期五)或之前派付。本公司將於二零二一年六月三日(星期四)至二零二一年六月九日(星期三)(包括首尾兩天)期間暫停辦理H股股份過戶登記手續。為確保符合資格的H股股東享有擬派付之末期股息，所有股份過戶文件須於二零二一年六月二日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，辦理登記手續。

## **購買、贖回或出售本公司上市證券**

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

## **本公司董事及監事遵守證券交易的標準守則**

本公司已採納上市規則附錄十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事及監事進行任何本公司證券交易的操守準則。本公司已向各董事及監事個別查詢，而各董事及監事均已確認，彼等於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

## **《企業管治守則》及《企業管治報告》的遵守**

本公司一直致力維持良好的企業管治常規，深信此舉有利於提升股東的利益。本公司採納的企業管治常規著重維持高質素的董事會、高效的內部監控，對股東的高透明度和問責能力。本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度內遵從相關法律及上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》(「守則」)所載之守則條文。

## **羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍**

本公司的外聘核數師，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已就本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績於本公告所列的財務數字與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合資產負債表、綜合損益表、綜合全面收入表及其有關附註所載數字核對一致。羅兵咸永道就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道並未對本公告發出任何核證。

## 審核委員會

本公司設有審核委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄十四制定。董事會授予審核委員會的職責包括審閱本集團採納之會計政策及慣例以及檢討本集團的內部監控、風險管理及財務申報等事宜。審核委員會與外聘核數師對本公司所採納之會計政策並無任何不同意見。

審核委員會現時由本公司獨立非執行董事王振邦先生(審核委員會主席)及鄭爾城先生，以及本公司非執行董事李海倫女士組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績。

承董事會命  
**廣州富力地產股份有限公司**  
董事長  
**李思廉**

香港，二零二一年三月二十五日

於本公告日期，本公司的執行董事為李思廉博士、張力先生、張輝先生及相立軍先生；非執行董事為張琳女士及李海倫女士；及獨立非執行董事為鄭爾城先生、吳又華先生及王振邦先生。

\* 僅供識別